

MEMORIU GENERAL P.U.D.

Construire cresa medie

- HARMAN, str. RUSCUTEI, jud. BRASOV

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIARI	PRIMARIA COMUNEI HARMAN
ADRESA	HARMAN, STR. RUSCUTEI, JUD. BRASOV
TITLU PROIECT	Construire cresa medie
SUPRAFATA TEREN	4727.00 mp
PUZ	HCL 1/ 2000
FUNCTIUNE CONFORM PUZ	locuinte si dotari complementare, zona de agreement si sport
REGIM DE INALTIME PROPUS	parter
POT MAXIM ADMIS	30% pentru locuinte, stability prin PUD pentru dotari
CUT MAXIM ADMIS	0.8
PROIECTANT	LHP ARHITECTURA SRL
DATA ELABORARII	IUNIE 2022

OBIECTUL LUCRARI

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism nr 117 DIN 22.03.2022
- plan urbanistic zonal – HCL 1/2000
- ridicare topografica si studiu geo.
Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de amenajare a unui teren care va cuprinde cresa medie CNI
- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al noii constructii;
- realizarea acceselor la incinta (atat cel carosabil cat si cel pietonal);
- amenajarea incintei cu spatii verzi;
- echiparea cu utilitati tehnico- edilitare.

METODOLOGIA UTILIZATĂ ȘI CADRUL LEGAL

Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 009/2000.

Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată prin Ordinul nr. 2.701/2010 și O.U.G. nr. 7/2011;

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13/N din 10/03/1999 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701 din 30/12/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 34/N din 7/11/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;

Acte normative în domenii conexe:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil nr. 505 din 15/07/2011 republicat în Monitorul Oficial, Partea I;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839 din 12/10/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29/07/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10 din 18/01/1991 privind calitatea în construcții modificată prin Legea nr. 123 /2007;
- H.G. nr. 1.739 din 6/12/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- Legea nr. 185 din 25/06/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului cu toate modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 445 din 8/04/2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- H.G. nr. 1.076 din 8/07/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 23/06/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 54 din 28/06/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7 din 13/03/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în data de 03/03/2006 cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12/12/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 43 din 03/01/1997 privind regimul drumurilor cu toate modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 123 din 10/06/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare;

INCADRAREA IN LOCALITATE

CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

In cadrul planului urbanistic zonal, aprobat cu HCL 1/2000, zona studiata se incadreaza in subzona de agreement si spatii verzi

Terenurile studiate se afla in intravilan, in suprafata de 4727.00 mp proprietate domeniu public aflat in proprietatea comunei Harman conform CF 112899.

SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat se afla in intravilanul comunei Harman si este liber de constructii,
Terenul este plat cu o declivitate mai mica de 2m. Terenul are urmatoarele vecinatati:
-la Nord, de proprietati private
-la Sud, str. Ruscutei
-la Est –domeniu public, teren de sport
-la Vest, str. Ruscutei

REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat se afla in intravilanul comunei Harman. Terenul este domeniu public aflat in proprietatea comunei Harman. Pe teren nu exista sarcini. Destinatia terenul este teren arabil. Terenul nu se afla in zona de protectie de arhitectura.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent – vecinatatile: din punct de vedere al destinatiei cladirilor, functiunea preponderanta este cea de locuire individuala. In zona exista un teren de sport si gradinita.

Regimul de inaltime este variat, intre Parter si maxim P+2+M.

Terenul studiat este neconstruit.

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona, este formata din strada Ruscutei, str. Iasomieii, str. Liliacului, str. Viorelelor si Aleea 13. Strazile Aleea 14 si Viorelelor sunt asfaltate, in timp ce str. Ruscutei si str. Iasomieii sunt la nivel de macadam.

ECHIPAREA EDILITARA-existent

In zona exista retele de apa potabila, canalizare, electrice si gaze naturale, conform avizelor obtinute de la furnizorii de utilitati.

STUDIUL GEOTEHNIC

Conform studiului geotehnic atasat, terenul studiat nu impune probleme de fundare pentru cladirile propuse, ce vor avea doua subsoluri.

PROPUNERI

ELEMENTE DE TEMA

Se propune construirea unui proiect tip de cresa medie CNI, proiectul de arhitectura fiind pus la dispozitie de catre CNI.

Caracteristicile constructiei propuse:

Categoria de importanta a cladirii:

Constructia se incadreaza in categoria de importanta **C** cf. HG 766/97

Clasa de importanta a cladirii:

Constructia se incadreaza in **Clasa II** de importanta conform P 100 -1/2013

Gradul de rezistenta la foc:

Constructia se incadreaza in **gradul II** de rezistenta la foc

Riscul de incendiu

Riscul de incendiu al constructiei este **mic**

Se propune construirea unei crese pentru 70 de copii. Constructia va avea regimul de inaltime parter, separata in 3 nuclee functionale: nucleul administrative, nucleul de copii si nucleul tehnico-gospodaresc.

Constructia propusa are urmatoarele dimensiuni: latime 34.10m si o lungime totala de 71.90m. Inaltimea maxima a acoperisului este de 7.75 de la CTA.

Accesele in cladire sunt separate pentru copii si personal.

Constructia este configurata pentru accesul si utilizarea acesteia de catre persoane cu dizabilitati, rampa acces, grupuri sanitare, coridoare configurate corespunzator.

Terenul va fi amenajat cu spatii verzi si locuri de joaca.

Cladirea va fi prevazuta cu panouri solare si panouri fotovoltaice.

Inchiderile exterioare sunt realizate din zidarie de caramida cu goluri.

Pereti exterior vor fi izolati termic cu termosistem clasa de reactive la foc A1, cu vata bazaltica de 15 cm grosime, protejata cu o masa de spaclu de minim 5 mm grosime si finisata cu tencuiala decorative.

Acoperisul este de tip terasa necirculabila. Aticul terasei necirculabile va fi prevazut cu o bara perimetrala metalica pentru prinderea centurii de siguranta la lucrari de interventie.

Inaltime maxima: $H_{max} = +7.75$ m la atic

Indici urbanistici propusi

P.O.T. = 38%

C.U.T. = 0.38

Indici urbanistici admisi

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 0.8

PRECIZAREA COTEI ±0,00

Precizarea cotei ±0,00 in cote RMN este echivalenta cu cotele: 534.10m

Bilant territorial al exemplului de mobilare urbanistica:

<u>S TEREN</u>	<u>4727mp</u>	<u>100%</u>	<u>4727mp</u>	<u>100%</u>
<u>S TEREN LIBER</u>	<u>4727mp</u>	<u>100%</u>	<u>0.00mp</u>	
<u>S CONSTRUITA</u>	<u>0.00mp</u>	<u>0.00%</u>	<u>1765.82mp</u>	<u>37,35%</u>
<u>S SPATII VERZI</u>	<u>0.00mp</u>	<u>0.00%</u>	<u>1929.91mp</u>	<u>40,82%</u>
<u>S TARTAN</u>	<u>0.00mp</u>	<u>0.00%</u>	<u>292.19mp</u>	<u>6,18%</u>
<u>S NISIP</u>	<u>0.00mp</u>	<u>0.00%</u>	<u>61.60mp</u>	<u>1,30%</u>
<u>S PARCAJE</u>	<u>0.00mp</u>	<u>0.00%</u>	<u>155.23mp</u>	<u>3,28%</u>
<u>S ASFALT</u>	<u>0.00mp</u>	<u>0.00%</u>	<u>500.00mp</u>	<u>10,57%</u>
<u>S GRUP ELECTROGEN</u>	<u>0.00mp</u>	<u>0.00%</u>	<u>12.00mp</u>	<u>0,25%</u>
<u>S PAZA</u>	<u>0.00mp</u>	<u>0.00%</u>	<u>2.25mp</u>	<u>0,04%</u>
<u>S COLECTARE SELECTIVA</u>	<u>0.00mp</u>	<u>0.00%</u>	<u>8.00mp</u>	<u>0,16%</u>
<u>POT</u>	<u>0.00mp</u>	<u>0.00%</u>	<u>1788.07</u>	<u>38%</u>
<u>CUT</u>	<u>0.00mp</u>	<u>0.00%</u>	<u>1788.07</u>	<u>0.38</u>
<u>RMh</u>	<u>PARTER</u>		<u>PARTER</u>	

SISTEMATIZARE VERTICALA

Datorită faptului că terenul are o pantă ușoară, nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală speciale. Se va avea în vedere rezolvarea accesului către locurile de parcare amenajate suprateran și accesul în incinta clădirii. De asemenea, platformele betonate din incintă, vor avea o înclinație de 2%, astfel încât apele pluviale să se scurgă către rigolă care le va prelua.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Se va respecta regimul de aliniere din planșa de reglementari urbanistice. Distanțele sunt conforme regulamentului PUZ, astfel:

-retragere minima fata de aliniament : conform tipologiei existente cu respectarea HG 525

-retragere minima fata de limitele laterale : *cladirile se vor retrage de la limitele parcelei la o distantă cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m;*

-retragere minima fata de limitele posterioare : *cladirile se vor retrage de la limitele posterioare la o distantă cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.00m;*

;

Distanțele minime rezultate, sunt:

fata de limita sudica 4.0m;

fata de limita nordica 8.0m;

fata de limita vistica 5.00m

fata de limita estica 5.00m

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

REGIMUL DE INALTIMII AL CLADIRII PROPUSE ESTE PARTER

PLANTATII

Se propune realizarea unor spatii verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali. Spatiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafata terenului studiat, pe care se va amenaja si un loc de joaca pentru copii

CIRCULATII

Accesul pietonal si carosabil se va face din strada Ruscutei.

Vor fi amenajate 11 locuri de parcare dinter care 2 pentru persoane cu dizabilitati cu acces din latura de vest a tereunlui studiat, din str. Ruscutei.

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

In zona exista retele de apa potabila, canalizare, electrice si gaze naturale, la care se va face racord, conform legislatiei in vigoare.

DOTARI HIDROEDILITARE

Alimentarea cu apa potabila se va putea face din reseaua existenta pe strada Ruscutei, conform avizului Companiei Apa, cu nr. 750/04.04.2022 prin extinderea retelei si racordarea la conducta HDPE De 160mm.

Deversarea apelor uzate menajere se va face in colectorul Dn 250mm, existent pe str.Ruscutei, printr-o conducta de canalizare noua conform avizului Companiei Apa.

RETELE ELECTRICE

Conform avizului cu nr. 7010220316343/28.03.2022, sunt retele electrice la care se va putea fase racord, cu respectarea conditiilor din avizul favorabil si a legislatiei in vigoare.

RETELE DE GAZE NATURALE

Conform avizului cu nr. 8822/317575531/10.06.2022, in zona sunt retele de gaze naturale la care se va putea face racord, cu respectarea conditiilor din avizul favorabil si a legislatiei in vigoare.

CIRCULATIA TERENURILOR

Nu este cazul.

CONCLUZII

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior PUD si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de atractivitate al acestei zone.

Intocmit,
urb. Lucian Paltanea
Sef proiect,
urb. Barbu Vlad